

JFMA第12回調査研究報告会

# 品質評価手法研究部会

# 活動の経緯

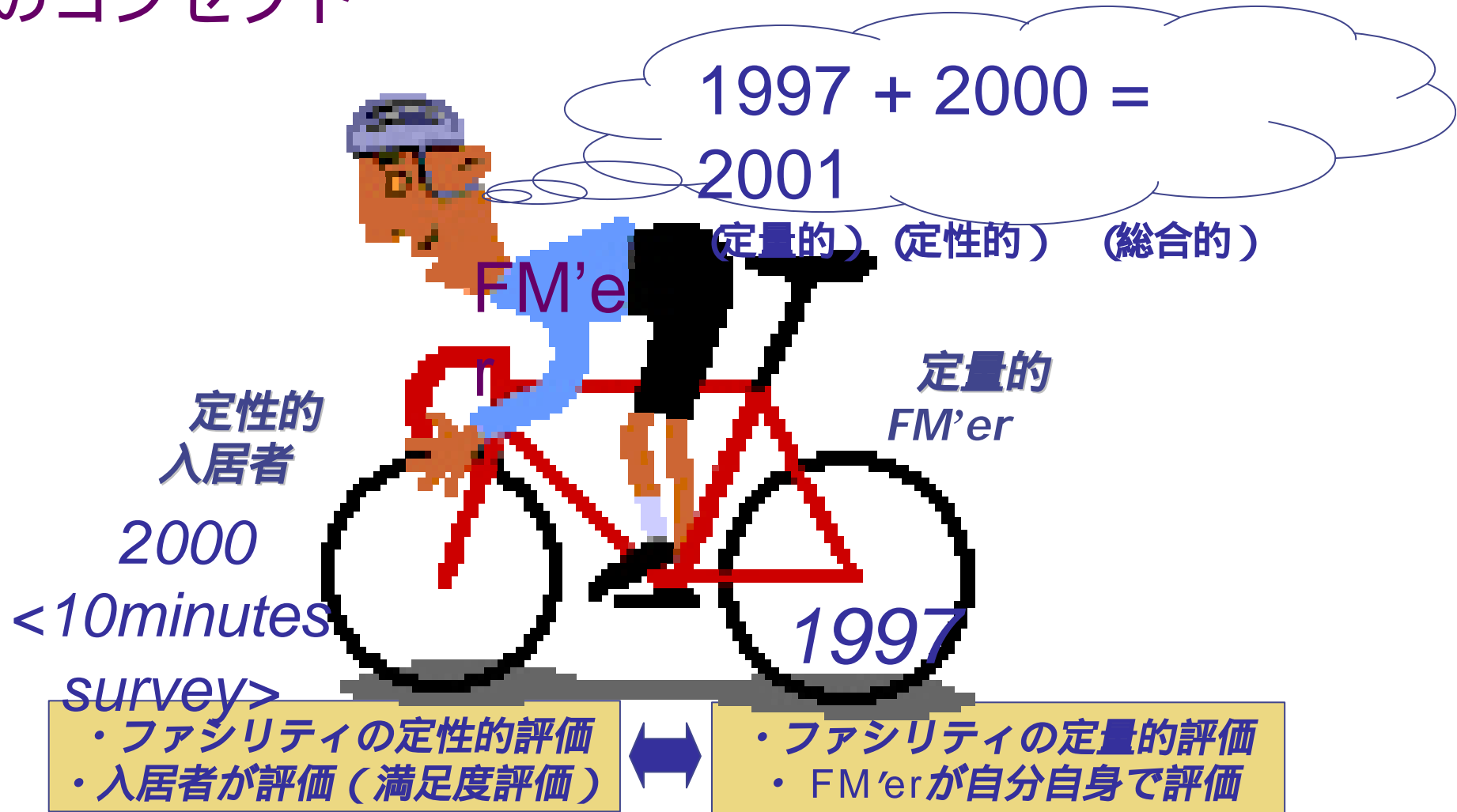
- ◆ 「JFMA品質評価手法1997」を開発
- ◆ ホームページを利用した品質評価を実施

◆ 「JFMA品質評価手法1997」に連携した  
「JFMA満足度調査手法2000」  
<10 Minutes Survey> を開発



<JFMA・ファシリティ品質評価手法2001>と  
して提案予定

# < JFMA・ファシリティ品質評価手法2001 > のコンセプト



定量的評価と定性的評価が両輪の関係にあり、両方を併せることで  
ファシリティの品質を総合的に評価することができる

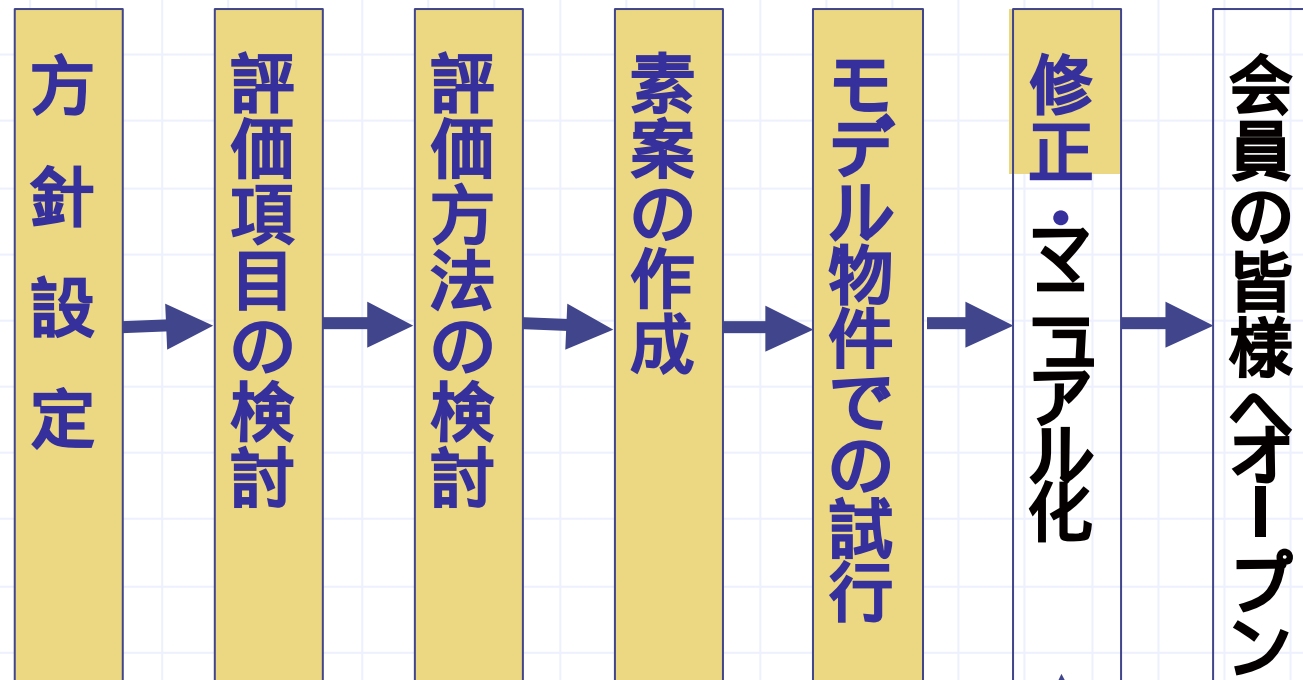
## < J F M A 品質評価手法 1 9 9 7 >

- ◆ 定量的に把握できる物理量を中心に評価
- ◆ 企業のFM'er自身が利用することを前提
- ◆ 自社のオフィス環境を対象として、  
他社オフィスとの相対的な位置関係を把握可能  
<ベンチマーキング的手法>
- ◆ 簡便に処理、大枠で評価できる

# < J F M A 満足度評価手法 2 0 0 0 > 1 0 Minutes Survey

- ◆ シンプルな満足度調査（10分で回答できる）
- ◆ 企業のFM'erが容易に実施できる
- ◆ <J F M A 品質評価手法 1 9 9 7>と共通の評価項目で構成
- ◆ ポジティブな聞き方
- ◆ 4段階評価方式

# < J F M A 満足度評価手法 2 0 0 0 > の検討ステップ



< JFMA品質評価手法 1997 > のリファイン

# 調査票の項目例- 1

< J F M A 品質評価手法 1 9 9 7 > 改訂版

## 1. 立地

この施設の立地を選定するにあたって特に考慮したことは何ですか？（複数回答可）

- 社員の通勤の便
- ビジネスの便
- 自然環境
- 生活
- 文化


< J F M A 満足度調査 2000 >  
10Minutes Survey

1. あなたは、総合的にみて、オフィスの立地に満足していますか。  
(理由： )

思わない（不満）	あまり思わない	やや思う	そう思う（満足）
1	2	3	4





# 1997と2000の項目対比

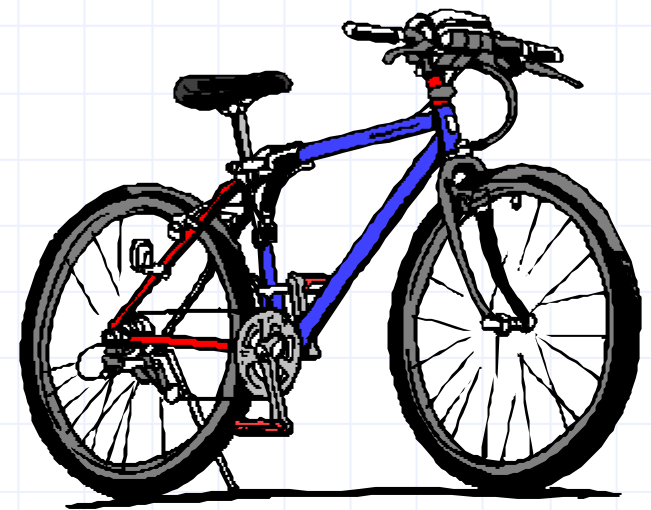
JFMA品質評価手法1997 <2000改訂版>	JFMA満足度評価手法2000 <10Minutes Survey>
1. 立地	1. オフィス立地
2. 建物	2. 建物デザイン
3. 安全性・信頼性	3. 安全性・信頼性
3 - 1. 防災	3 - 1. 地震・火災時の避難
3 - 2. 防犯	3 - 2. 防犯対応
3 - 3. 災害 (耐震、機能確保、冗長設計・・・)	
3 - 4. 劣化対策 (設備機器、材料、運用面・・・)	
3 - 5. バリアフリー対応	3 - 3. バリアフリー対応

J F M A 品質評価手法 1 9 9 7 < 2 0 0 0 改訂版 >	J F M A 満足度評価手法 2 0 0 0 < 10Minutes Survey >
4 . オフィス環境	4 . オフィス環境
4 - 1 . 搬送 (エレベーター)	4 - 1 . エレベータ動線
4 - 2 . スペース	4 - 2 . 執務空間の広さ
4 - 3 . オフィスレイアウトの 形態	4 - 3 . オフィスレイアウト
4 - 4 . 視環境 (照度、グレア)	4 - 4 . 明るさ、照明
4 - 5 . 室内空気環境 (温度、湿度、たばこ)	4 - 5 . 空調 (温室度、空気清浄度)
4 - 6 . 家具の選定基準	4 - 6 . 机、椅子
4 - 7 . 音環境 (暗騒音レベル、騒音レベル)	4 - 7 . 音環境
4 - 8 . 室内環境 (インテリア計画)	4 - 8 . 色彩計画
室内環境 (アメニティ)	4 - 9 . アメニティ

J F M A 品質評価手法 1 9 9 7 < 2 0 0 0 改訂版 >	J F M A 満足度評価手法 2 0 0 0 < 10Minutes Survey >
4 - 9 . 生活支援	4 - 11 . 生活支援関連施設 (更衣室、リフレッシュ、食堂等)
4 - 10 . ファイルスペース	4 - 12 . 収納スペース
	4 - 10 . 開放感
<b>5 . フレキシビリティ</b>	<b>5 . フレキシビリティ</b>
5 - 1 . 負荷の増設対応	5 - 1 . O A 電源・情報コンセント
5 - 2 . レイアウト変更対応	5 - 2 . レイアウト変更対応
5 - 3 . 2 4 時間対応	5 - 3 . 残業時の設備・運用
5 - 4 . 電源容量	
5 - 5 . フロア配線システム	
5 - 6 . 積載荷重	

J F M A 品質評価手法 1 9 9 7 < 2 0 0 0 改訂版 >	J F M A 満足度評価手法 2 0 0 0 < 10Minutes Survey >
<b>6 . 環境保全・運用管理</b>	<b>6 . 地球環境保全対策</b>
6 - 1 . 省エネルギー	6 - 1 . 省エネルギー対策
6 - 2 . 省資源	6 - 2 . 省資源対策
6 - 3 . スタンドアートの保有	
6 - 4 . 運用ルール	
<b>7 . 情報化</b>	<b>7 . 情報化</b>
7 - 1 . O A 化	7 - 1 . O A 機器の台数・機能
	7 - 3 . コピー , F A X
7 - 2 . A V	7 - 4 . 共用 A V 機器
7 - 3 . 情報の共有化	7 - 5 . 情報の共有化
7 - 4 . 電話	7 - 2 . 電話機の機能

# 今後に向けて



# 今後に向けて

- 1 . J F M A ファシリティ品質評価手法2001  
を作成して
- 2 . より有効な品質評価のための研究・解説
- 3 . 新たな評価主体への研究・取り組み

# 1. J F M A ・ ファシリティ品質評価手法2001 を作成して

- ・ 時代の変化への対応（1997から2001へ）  
情報通信技術の普及による変化  
（ワークスタイルの変化）
- ・ オフィススタイルの多様化  
SOHO、Mobileワークの増加
- ・ 評価手法の利用者の変化  
建築専門家  
企業内管理者（F M ' e r ）  
企業内管理者 + 投資家

## 2. より有効な品質評価のための研究・解説

- ・ ファシリティ品質評価手法2001の使い方説明書の作成と普及
- ・ 各種品質評価手法の位置付け（品質・財務・供給）  
品質評価、利用者満足度評価、施設性能評価、  
ワークスペース評価、施設運営状況評価
- ・ 品質評価項目の解説（FM'erが理解しておくべきこと）  
信頼性、快適性、生産性、品格性、施設に関する知識等  
について整理・解説（考え方、評価軸、評価レベル等）



### 3. 新たな評価主体の研究・取り組み

- ・ 不動産の証券化への対応
- ・ デュ・デリジェンスとエンジニアリングレポート  
（建物診断、法適合性、修繕更新費、再調達価格、  
環境リスク、地震リスク）
- ・ 品質評価とエンジニアリングレポートの関連検討